DEPARTEMENT de l'ESSONNE

Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart en Essonne.
(Morsang-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Tigery).

COMMUNE de SAINTRY
91250

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

au projet du

PLAN LOCAL d'URBANISME

10septembre 2012-13 octobre 2012.

MODIFICATION N° 2.

(Arrêté du SAN de Sénart en Essonne n°2012/06 du 25 juillet 2012).

La présente enquête comprend deux documents :

DOCUMENT N° 1

Généralités page 3 à 22

cadre juridique, , présentation objet de l'enquête.

DOCUMENT N° 2

Rapport d'enquête pages 23 à 33.

modalité de l'enquête, déroulement de l'enquête, examen du dossier, chronologie du registre d'enquête, respect des textes réglementaires, des critères environnementaux).

DOCUMENT N° 3

Commentaire et Conclusion du commissaire enquêteur pages 34 à 43.

Documents annexes page 44.

Le document n°3 est indépendant et doit être considéré comme séparé.
Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

Règles générales d'utilisation du sol.

Article L110 du Code de l'Urbanisme.
Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.
Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.
Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

DOCUMENT N° 1

GENERALITES

§

C'est quoi le Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Sénart en Essonne ? .

Le SAN de Sénart en Essonne (1 rue de la Mare à Tissier 91280 Saint-Pierre-du-Perray) est constitué des villes de Saint-Pierre-du-Perray et Tigery, rejointes en 2003 par Morsang-sur-Seine et Saintry-sur-Seine sans pour autant réintégrer le périmètre de la Ville Nouvelle de Sénart soit un bassin de population d'environ 16 000 habitants ; c'est un territoire cohérent, les villes appartenant au même canton de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Le SAN a pour mission d'accompagner le développement du territoire et celui des communes membres en réalisant - en partenariat étroit avec l'EPA Sénart et cela sans perte d'autonomie pour les villes qui ont leur mot à dire sur les projets, les infrastructures d'intérêt général (groupes scolaires, infrastructures sportives et culturelles...), pour répondre toujours efficacement aux besoins de la population.

Ses compétences d'intérêt communautaire s'articulent autour de plusieurs axes, choisis par les élus du SAN de Sénart en Essonne :

- ✓ **architecture et urbanisme**

Etudes générales, participation aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), instruction des permis de construire, maîtrise d'ouvrage des équipements de superstructure.

- ✓ **développement économique et emploi**

En lien étroit avec l'EPA Sénart, est en charge du développement économique, secteur créateur de richesses et d'emplois sur le territoire.
Promotion des parcs d'activités et des disponibilités foncières et immobilières, aide à l'implantation, animation du tissu économique, recherche de subventions, permanences de la Mission Locale.

- ✓ **transports publics et prospective**

Transport, études prospectives et projets intercommunaux, environnement et développement durable, nouvelles compétences.

- ✓ **travaux, entretien et gestion des équipements communs**

Entretien du patrimoine (Parc François-Mitterrand, Parc de Tigery, écuries du Château, Ferme du Plessis-Saucourt) et assure entretien, gestion des équipements d'intérêt commun.
Gestion des réseaux (eaux pluviales, assainissement, télédistribution, éclairage public).

Le financement du SAN s'effectue essentiellement par la perception de la taxe professionnelle des entreprises en lieu et place des communes et par des subventions de l'État.
C'est un territoire économique à part entière. avec son identité propre.
C'est plus de 750 entreprises et plus de 3.500 emplois.
Le SAN se charge également de l'éclairage public, l'assainissement, les transport public, la télédistribution...)

Les élus de la commune ayant décidé lors de la Délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2012 (arrêté n° 2012/06) de lancer la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en coopération avec le SAN, compétent pour l'élaboration des documents de planification de ses communes membres, c'est le Président du SAN de Sénart en Essonne qui en est le maître d'ouvrage.

HISTORIQUE du PROJET traduit dans le PLAN LOCAL d'URBANISME.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé le 1er septembre 1980, révisé le 27 septembre 1991 et modifié le 21 mars 1997.
La Délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2001 a mis en révision ce P.O.S valant élaboration de Plan Local d'.Urbanisme qui a été approuvée par le Conseil Municipal du 19 novembre 2007 et de nouveau approuvé le 1er juillet 2008 suite au courrier du 9 mars 2008 du Préfet de l'Essonne qui relevait quelques erreurs illégales.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) expose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A partir de ce diagnostic auquel les services de l'Etat ont contribué au sein des groupes de travail mis en place à cet effet, le projet d'aménagement doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement *(nouveaux articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme).*

Ce projet vise à répondre à plusieurs objectifs :

anticiper, prévoir, concevoir les opérations à mettre en œuvre pour un développement économique cohérent, tant sur le plan social que sur le plan commercial en veillant à conserver l'identité spécifique des différents secteurs de la commune.
Elle vise à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain et périurbain cohérents afin de définir un meilleur équilibre de l'agglomération, réussir la mixité urbaine et la diversification urbaine, assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité.

Le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994), a les mêmes effets que les lois d'aménagement et d'urbanisme et préconise *« où doit être privilégié le redéveloppement économique associant emploi, formation, restructuration urbaine fondée sur une requalification des ensembles de logements sociaux et valorisation de l'environnement »,* les opportunités foncières étant rares dans une commune densément bâtie pour promouvoir la mise en œuvre de nouveaux logements sociaux, la Municipalité s'est donc tournée vers un projet valant cadre de référence :

- amélioration du projet de centre ville.*(diversification de l'habitat, développement des activités, constructibilité des espaces urbanisables, compléter, développer les équipements).*
- renforcement des règles en faveur du logement social.
- favoriser la mixité sociale visant à garantir l'unité de la ville.
- création d'une dynamique de développement durable.
- renforcement de la protection des paysages, des espaces naturels.
- maitrise des risques naturels, inondation, glissement de terrain.
- renforcement des règles en faveur des déplacements doux.
- mise à jour, rectification, toilettage du dossier.

Saintry d'Hier à Aujourd'hui

L'origine de Saintry remonte vraisemblablement au 10ème siècle, siècle de la féodalité, c'est un petit territoire enclavé par la présence de la Seine qui ferme tout le côté Ouest de la commune aux échanges transversaux parce qu'aucun pont n'a remplacé le gué mentionné jusqu'en 1868, par la RD.446 axe important régional on traverse la commune facilement du Nord au Sud-Est mais le tracé de cette route rend difficile la circulation dans la commune, si bien que le territoire communal apparaît relativement resserré par rapport aux communes voisines, de plus la zone inondable rend les berges peu accessibles.
Situé à 40 Kms au sud-est de Paris dans l'Essonne sur les pentes des plateaux de Perray et de Villededon en limite de la Brie, adossée par un côté à la Forêt de Rougeau .
Sa situation le long de la rive droite de la Seine et des deux voies routières : la RD 446 et la RD 934 forment une « patte d'oie » à l'intérieur de laquelle s'est développé le bourg.
Sa superficie est de 329 hectares pour une population de 5190 habitants en 2007.

Dès le commencement du XIème siècle, l'existence de Saintry nous est révélée par des manuscrits et des fouilles entreprises au XIXème siècle ont mis à jour des tombes de l'époque gallo-romaine attestant que Saintry fut habitée bien avant.
Une partie des habitants de Mory qui était venu se mettre sous la protection du capitaine commandant la forteresse de Corbeil, remonta sur la colline et alla s'établir à nouveau sur la rive droite de la Seine.
L'ancien chemin gaulois, plus tard voie romaine, sous le nom de Peré, fut bordé d'habitations.
Une autre partie, composée surtout de cultivateurs, de vignerons et de pêcheurs, se dirigea au sud et s'établit à mi-côte.
Son agglomération formait le nouveau village de Saintry qui, à cette époque, ne comportait que quelques habitations disséminées entre la rue des Sabots et le lieu appelé actuellement la Terrasse, où plus tard s'élèvera le manoir féodal.
Le bâti est construit sur un parcellaire d'origine rurale, les maisons sont implantées généralement en front de rue et en continuité (double mitoyenneté) le long de la grande rue Charles de Gaulle (vieux bourg) et de la rue Pasteur (hameau des Brosses).
Elles constituent au vieux bourg un ensemble continu.
C'est une commune résidentielle composée essentiellement de pavillons construits dans la seconde moitié du XXème siècle qui garde en son centre et au lieu-dit « les Brosses » une ambiance villageoise par la présence d'un certain nombre de maisons de caractère rural.
L'urbanisation s'est développée le long de ces trois pôles (bourg, Brosses et future RD 446).
C'est entre le XIXème et la seconde Guerre Mondiale que l'on assiste à l'édification de maisons, notamment bourgeoises, sur des parcelles de tailles moyennes aux bords de la voirie principale. Saintry/Seine est un lieu de villégiature pour les Parisiens.
Depuis 1945, la commune s'urbanise massivement.
L'évolution est rapide entre 1950 et 1989.
Les grandes parcelles sont transformées en lotissements, l'urbanisation gagne les cœurs d'îlot, les chemins ruraux sont viabilisés.
Les espaces agricoles disparaissent progressivement.
Pour autant le développement urbain est essentiellement pavillonnaire.
Les impasses et les voies de faibles gabarits foisonnent, rendant la circulation d'autant plus difficile que la ville s'étend sur les pentes d'un coteau, malgré la raréfaction des terrains constructibles, le territoire communal est très vert, seul 45,4% de l'espace est construit, le reste étant constitué de forêt, de bois, de jardins, d'espaces de loisirs, de cultures et d'eau.

Occupation des sols en 2008.		
Type d'occupation	*Pourcentage*	*Superficie (en hectares)*
Espace urbain construit	45,4 %	150,31
Espace urbain non construit	19,2 %	63,57
Espace rural	35,4 %	117,33

L''espace urbain non construit est très important *(parc urbain, grandes propriétés, arrière de parcelles et cœurs d'îlots).*
Composé de la forêt de Rougeau au sud de la commune, de prairies et d'une peupleraie en bord de Seine, l'espace rural occupe 37,1% du territoire en 1999 contre 39% en 1994.
Les espaces inondables le long de la Seine et les prairies sont aujourd'hui protégés par le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) après avoir été menacées de disparaître et la forêt de Rougeau, fixée sur le coteau également.

Face à la pression foncière nécessité de protéger les derniers espaces verts de la commune :

- la forêt de Rougeau, qui borde le sud de la commune et accuse la boucle de Morsang, au titre de la protection des lisières.
- les parcs et nombreux jardins parce qu'il forment la trame verte s'inscrivant dans le grand paysage (coteaux) et accompagnent la structuration communale.
- la terrasse basse et les berges du fleuve afin de les rendre accessibles aux citadins

L'espace rural (*37,1 % de la surface communale en 1999 contre 39% en 1994*) comprend : les espaces boisés (*forêt de Rougeau*), les espaces verts et les friches à dominante végétale (*prairies et peupleraie en bord de Seine)*, les espaces en eau *(la Seine et les Fouilles).*
Toute la ville étant construite sur un coteau, il n'y a guère de ruptures naturelles au sein de cette unité topographique comme des abrupts, des falaises.

L'habitat est majoritairement pavillonnaire (88%) au détriment de l'habitat collectif.
L'urbanisation est aujourd'hui homogène sur tout le territoire communal même là où la pente est la plus forte.
La raréfaction des espaces nouveaux à urbaniser et le caractère éclaté de l'urbanisation, conduisent à la recomposition des zones urbaines à partir de la trame et de la forme urbaine.

Ce travail devra se faire à partir d'un pôle de centralité historique : mairie, église, marché, redonnant sens et poids à la commune et en permettre une meilleure identification.
La densification du centre avec des projets urbains de qualité devra offrir une alternative au pavillonnaire, et permettre de loger la population évaluée à 5.500 habitants avec une offre de logements diversifiée permettant l'accueil de populations de catégories différentes, favorisant ainsi la mixité sociale.

La présence d'argiles, n'importe où sur la commune, soumet le sol à des mouvements liés à la dilatation et la rétractation des argiles, engendrant des fissures dans les bâtiments, les nouvelles constructions devront être réalisées en prenant en compte ce risque.
Situation de la commune en coteau, nappe phréatique à faible profondeur, eau présente sur de nombreuses parcelles comme en témoignent de nombreux puits autant de facteurs qui fragilisent la stabilité du sol et augmentent les risques de glissement de terrain.

Par souci de clarté quelques termes et définitions employés.

C'est quoi le «Développement Durable»?

Comment améliorer les conditions de vie de tous les citoyens du monde sans épuiser définitivement la Terre ?
Comment satisfaire les besoins des hommes d'aujourd'hui tout en léguant la Terre en bon état aux générations qui l'habiteront après nous ?

Sur ces questions est né le concept de développement durable, né vers 1960 qui bouleverse les données économiques, sociales, écologiques ; il a été défini pour la première fois dans un rapport établi pour l'ONU en 1987 *«pour un développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs».*
L'adjectif « durable » insiste sur la notion de temps, c'est-à-dire pour l'amélioration sur le long terme du bien-être de tous.
Ce concept repose sur trois critères :

- ✓ **économique**, qui intègre des objectifs de croissance et d'efficacité économique.
- ✓ **social** qui vise à satisfaire les besoins humains et à répondre à des objectifs d'équité et de cohésion sociale en englobant les questions de santé, de logement, de consommation, d'éducation, d'emploi, de culture.
- ✓ **environnemental** qui vise à préserver, améliorer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme.

Conformément aux engagements pris à RIO, lors du sommet de la Terre en 1992, inscrit dans le traité de Maestricht et le Sommet du Développement Durable de Johannesbourg en 2002, la France a défini et met en route depuis juin 2003 une Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) afin de préserver l'avenir, conciliant développement économique, justice sociale, protection de la santé et de l'environnement.

C'est quoi le Gaz à Effet de Serre (GES)?

L'effet de serre est un phénomène physique naturel.
La température moyenne de notre planète résulte de l'équilibre entre le flux de rayonnement qui lui parvient du soleil et le flux de rayonnement infrarouge renvoyé vers l'espace.
La répartition de la température au niveau du sol dépend de la quantité de gaz à effet de serre (GES) présents dans l'atmosphère, comme le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane ou encore l'oxyde nitreux, qui retiennent une large part du rayonnement solaire.
Ils permettent ainsi le maintien sur Terre d'une température moyenne d'environ 15°C.
En l'espace de seulement un demi-siècle, le niveau de vie d'une partie de l'humanité a plus évolué que pendant deux millénaires..
Alors comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète?

- ✓ en changeant nos habitudes de consommation et nos comportements.
- ✓ privilégiant les transports en communs ou les modes de transports alternatifs.
- ✓ apprenant à économiser et à partager de manière équitable les ressources.
- ✓ utilisant les technologies polluant moins, gaspillant moins d'eau et moins d'énergie.
- ✓ favorisant les énergies renouvelables et/ou alternatives.
- ✓ plantant des arbres pour constituer des puits à carbone.

A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

Qu'est ce qu'un Espace Boisé Classé ?

Le classement d'un espace boisé en EBC permet d'assurer la conservation, la préservation, voire la création des bois, forêts et parcs, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, en empêchant tous les travaux qui pourraient les affecter.
L'espace boisé classé est délimité soit dans le cadre d'un PLU (ex. POS) par le conseil municipal, après avis du conseil municipal de la commune concernée, au titre de la politique de protection des espaces naturels sensibles qu'il est chargé de mettre en œuvre.
Le classement ne peut concerner que des espaces boisés (ou à boiser), qu'ils soient situés en zone U (espaces verts, parcs) ou en zone N (espaces boisés forestiers) d'un PLU.
Le classement en zone N se superpose fréquemment avec le classement en EBC.
Une fois le terrain classé en EBC, il n'est possible de changer le classement que par une révision du PLU, précédée d'une enquête publique.
Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des bois.
L'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit.
Le camping et le stationnement des caravanes (isolés ou aménagés) sont interdits.

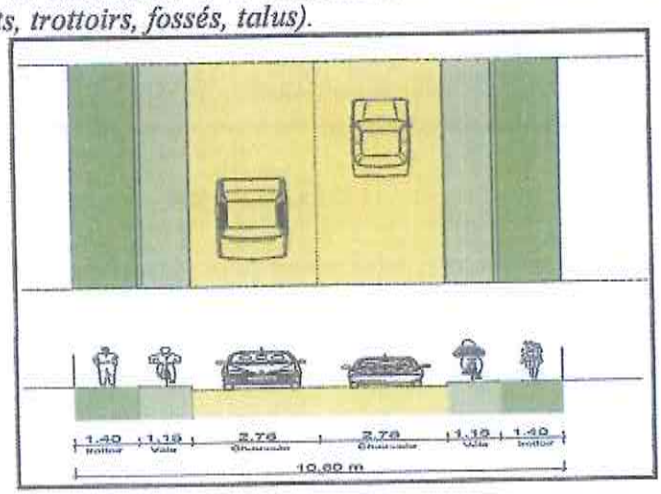
Définition de la surface de plancher.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), utilisées depuis la loi d'orientation foncière de 1967, sont devenues, du fait d'aménagements successifs, complexes et peu représentatives de la surface réellement habitable des bâtiments ou des logements.
La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.7.10 : art. 25) a habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance en matière d'urbanisme, notamment pour unifier et simplifier la définition des Surfaces de Plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.
Ces notions sont remplacées par une définition unique : **la Surface de Plancher** applicable en matière d'urbanisme : « ***s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment***»», déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc....).
On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

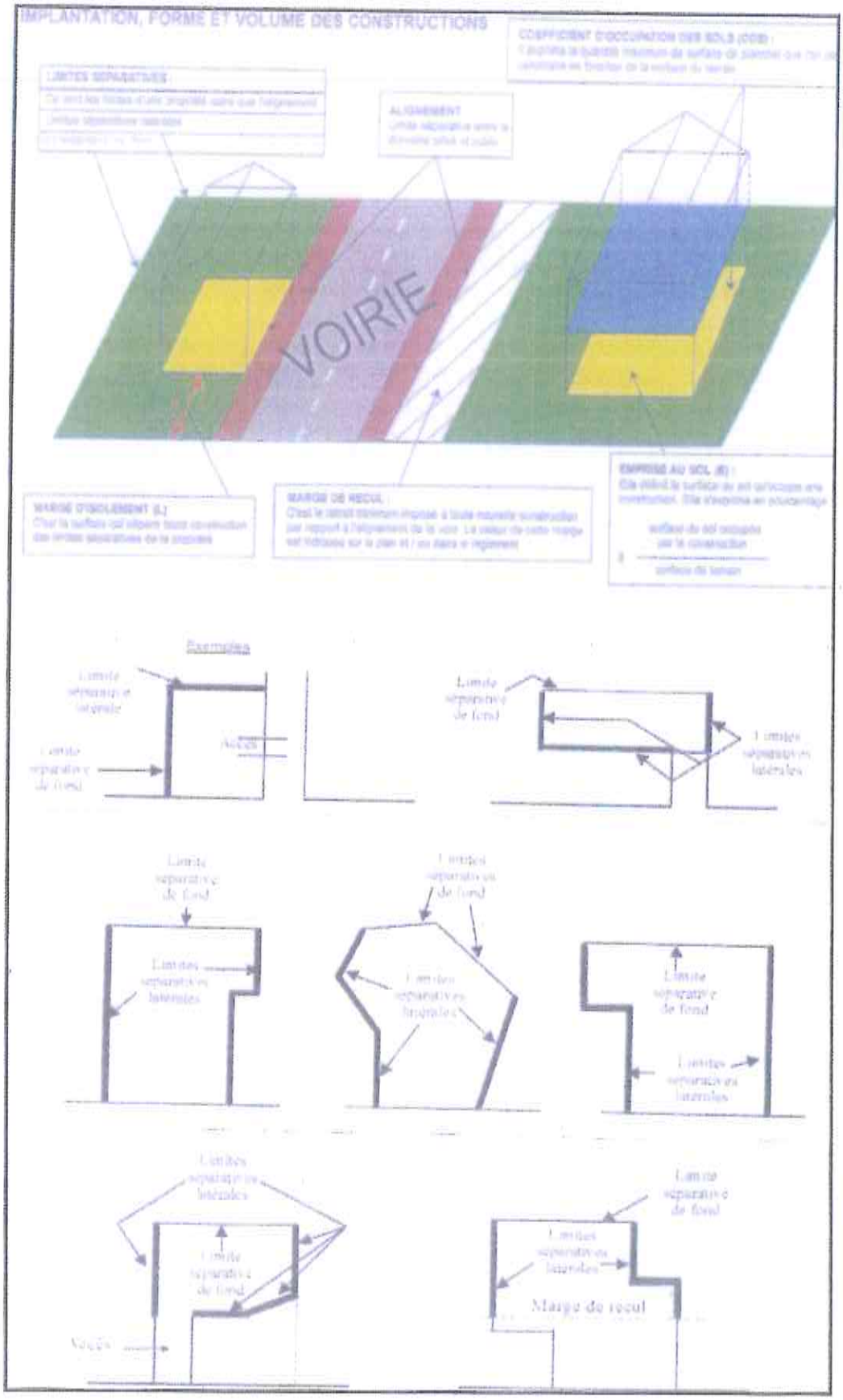
GLOSSAIRE.

Acrotère :
muret situé en bordure de toitures, de terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
Alea :
désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné et de hiérarchiser ce secteur selon un degré d'aléa croissant.
Unité Foncière :
terrain d'assiette privé sur lequel est établi le projet de construction faisant l'objet de la demande de permis de construire.
Elle peut être constituée d'une seule ou plusieurs parcelles, ultimes division du sol gérées par le Service du Cadastre de l'État.
C'est sur cette base que s'applique le droit des sols prescrits dans ce PLU.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) :
détermine la densité d'emprise des constructions admises, c'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties où à bâtir et la superficie totale de l'unité foncière.
L'emprise au sol des constructions se calcule par la projection au sol des différents niveaux de toutes les constructions hors balcons mais y compris les annexes.
Les voies privées ainsi que les emplacements réservés ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol
Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) :
détermine la densité de construction admise, c'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher en effectuant le rapport entre toutes les surfaces de plancher de l'ensemble des constructions bâties où à bâtir et la superficie totale de l'unité foncière.
COS résiduel **:** c'est le COS restant disponible sur un terrain déjà bâti.
Hauteur de Façade :
dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé, pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière, pour les façade surmontée d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.
Hauteur à l'Egout :
hauteur de la construction, prise à l'égout des toitures (c'est à dire sur la ligne de rupture de pente) ou prise à l'acrotère pour les toitures terrasse.
Hauteur Absolue :
limite de la hauteur maximale de la construction, définie comme la différence entre le point le plus haut (*faîtage, acrotère*) et le point de référence.
Faîtage :
ouvrage, généralement des tuiles disposées à cheval au sommet de la ligne de rencontre haute des deux versants d'une toiture (*dite faîte*) pour assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment et sa solidité.
Emprise et Plate-forme d'une voie :
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement composée de la plate-forme (*partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses* annexes (*accotements, trottoirs, fossés, talus).*

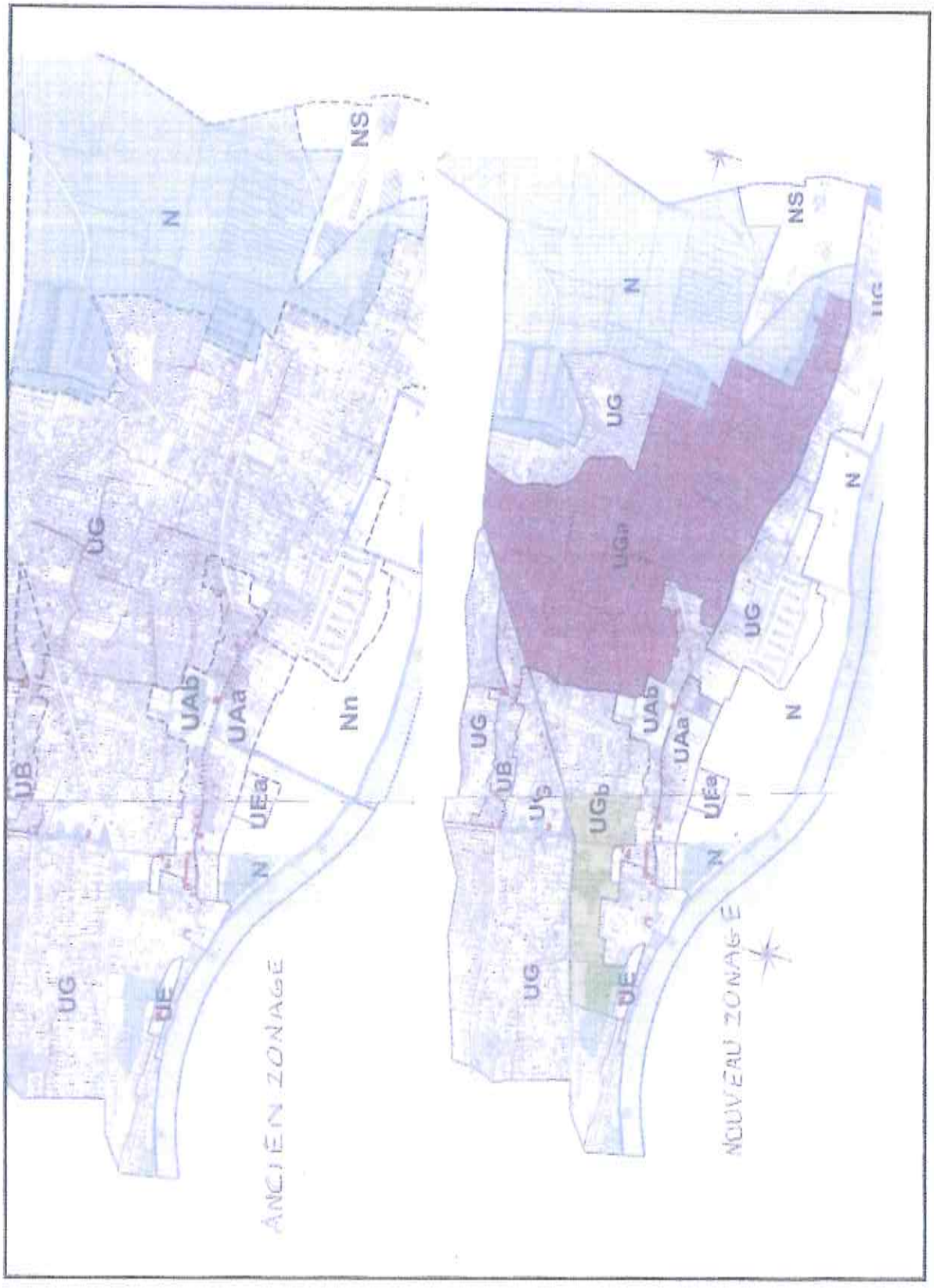


Limites Séparatives :
limites de propriété autre que celles situées en bordure des voies publiques, privées.
Marge de Recul :
distance séparant la construction des limites séparatives et se calcule par rapport soit au mur de façade soit à l'aplomb des saillies.


IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :
LIMITES SEPARATIVES :
ALIGNEMENT
VOIRIE
MARGE D'ISOLEMENT (L)
MARGE DE RECUL
EMPRISE AU SOL (E) :
Exemples
Limite séparative de fond
Limites séparatives latérales
Accès
Marge de recul

Voie publique, implantation par rapport aux voies :
ensemble des voies ouvertes à la circulation générale publiques ou privées et quel que soit leur statut *(piétonne, cycliste, route, chemin, places, parc de stationnement publics).*
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement constituant la limite entre le domaine public et le domaine privé.
Construire à l'alignement c'est édifier la construction en bordure du domaine public.
Voie en impasse :
ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie que la partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi tours ;la longueur peut être limitée pour ne pas favoriser une urbanisation en profondeur et éviter le disfonctionnement des services public.
Voie privée :
tout passage desservant au moins deux terrain et disposant des aménagement nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété *(indivision, servitude de passage...),* **les cours communes** sont considérées voies privées.
Accès particulier partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.
Alignement :
correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique, généralement fixé à 1,80 m du fil de l'eau.
Dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparait, l'implantation des constructions se réalise par rapport à l'axe de la voie ou par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.
Emplacement réservé :
emprise réservée dans le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition publique dans le but de réaliser un équipement publique ou d'intérêt général (*hôpital, école, crèche...)* ou d'une opération de voirie *(création, élargissement*).
Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre destination seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être autorisées par le propriétaire.
Servitudes d'utilité publique :
mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol concernant ouvrages ou sites publics existants et figurent en annexe d'un PLU *(forêts, monuments historiques, lignes éclectiques, canalisations de gaz, ondes magnétiques...)*
Emprise au sol :
c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Vue :
toute fenêtre ou ouverture créant des vue directes (balcon, lucarne, châssis de toit, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.
Il est interdit de créer des vues directes sur les propriétés voisines ne respectant pas les distances légales prévues par le Code Civil :
1m90 pour les vues droites, 0,60m pour les vues obliques.
En cas de non respect la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude.
La servitude de vue peut s'acquérir par convention notariée ou prescription trentenaire.
Ouverture ne créant pas de vues directes :
ouvertures placées à plus de 1,90m du plancher l'étage, 2,60m au rez de chaussée *(ouvertures en sous-sol, portes d'entrée pleines, pavés de verre, exception pour les ouvertures existantes sous condition de ne pas les modifier en surface)*°

COMPARATIF des ANCIENNES et NOUVELLES ZONES



Zonage selon Modification n°2 du PLU.

Le territoire communal est divisé en quatre zones urbaines (U) et deux zones naturelles (N).

Zone UA :
centre du bourg ancien composé d'un mélange de maisons rurales en ordre continu à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait où la continuité est maintenue par les clôtures ou des annexes

UA article 10 Hauteur Maximum des Constructions.
Définition
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
La hauteur totale des constructions est mesurée au faitage.
Ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres structures sont exclues du calcul de la hauteur.

zone diviséé en 2 sous zones :

secteur UAa article 10
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit
une verticale de hauteur H de 9 mètres
une oblique à 45° jusqu'au plafond.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

secteur UAb article 10 Hauteur Maximum des Constructions.
La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
Le long des voies publiques et privées, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder les hauteurs fixées par le gabarit enveloppe défini comme suit
une verticale de hauteur H de 7mètres
une oblique à 45° jusqu'au plafond
Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Zone UB :
concerne le hameau des Brosses, noyau villageois traditionnel composés d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Zone **UG :**
secteur résidentiel à dominante pavillonnaire qui comporte quelques logements collectifs,
La réglementation est de conserver l'aspect et le caractère actuel de la zone.

cette zone comprend 2 sous zones :

zone UGa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article UG 14.
zone UGb qui bénéficie de dispositions particulières à l'article UG5.

article UG 14 Coefficient d'Occupation des Sols.
(le COS maximal autorisé est de 0,4).

SAUF pour UGa 14
Conformément à l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui non pas été déjà utilisés

article UG 5 Caractéristiques des Terrains (surface, forme, dimensions).
(il n'est pas fixé de règle)

SAUF pour UGb 5 :
En raison des caractéristique du site, les terrains, pour être constructibles devront avoir une taille minimum de 400 m².

Zone **UE :**
destinée aux équipements publics et d'intérêt général à caractère sanitaire et social ou en lien avec des activités de sports, de loisirs et de tourisme.
Elle porte sur deux emplacements l'un situé dans la zone inondable au Sud de la rue du Port au Curé, le seconds dans le cœur du village sur des terrains en proche de la Seine où est déjà localisée une maison de retraite.
Cette zone comprend le secteur UEa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1 et 2, le secteur UEa porte sur la partie de la zone qui est située au Sud de la rue du Port au Curé en zone inondable.

zone UEa.
Les constructions à usage d'activités artisanales à condition :
- *qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.*
- *qu'elles n'apportent pas une gène qui excède les inconvénients normaux du voisinage.*
- *et que leurs vocations soient liées aux loisirs ou au tourisme.*

Le but est de permettre le maintien d'activités artisanales non nuisantes, peu nombreuses sur la commune telle la maison de retraite.

Zone **N :**
zone naturelle à préserver, en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les vastes espaces boisés.
Cette protection n'exclut pas une utilisations à usage de loisirs.

Zone **NS :**
zone naturelle à l'extrême Sud de la commune où se situent les équipements sportifs de la commune sans exclure une utilisations à usage de loisirs, les constructions nouvelles ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités de sports, sous réserve d'une implantation dans le périmètre constructible défini au document graphique.